



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000179005

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021599-31.2024.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante [REDACTED], é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVIEW BAIRRO PRIVATIVO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 5 de março de 2026.

MONTE SERRAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1021599-31.2024.8.26.0068

Comarca de Barueri (1ª Vara Cível)

Juiz: Bruno Paes Straforini

Apelante: [REDACTED]

Apelado: Condomínio Residencial Alphaview Bairro Privativo

Voto nº 9.717

EMENTA

Apelação – CONTRATAÇÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL, COM ELEIÇÃO REGULAMENTADA POR GRUPO GESTOR E COMISSÃO ELEITORAL DE CONDÔMINOS – Ação anulatória de deliberação em assembleia de condomínio edilício residencial, composto por vinte e cinco torres de apartamentos, visando anular a criação do grupo, da comissão e de seus atos relativos ao processo de eleição de síndico – Inexistência de nulidade da sentença, uma vez expostos os motivos que levaram à improcedência do pedido – Prova documental bem analisada e corretamente justificada a inutilidade da prova oral – Impugnação a edital de contratação de síndico profissional e formação de grupo gestor integrado por subsíndicos moradores – Deliberação por maioria simples em assembleia, pela não participação de candidato previamente excluído pelo grupo gestor – Requisitos do cargo aprovados pelo grupo gestor e constantes em edital – Ausência, porém, de previsão, na convenção de condomínio, do próprio grupo gestor e, por consequência dos poderes por este exercidos, bem como dos requisitos para candidatura à função de síndico aprovados por comissão eleitoral também não prevista na aludida convenção – Necessidade de aprovação prévia, em assembleia, com a mudança da convenção, da criação de grupo gestor e de comissão eleitoral, com a previsão de suas atribuições e poderes, observado o quórum especial para tal modificação – Irregularidade das deliberações reconhecida, prejudicados os demais temas suscitado no apelo – Procedência parcial do pedido, ante o não reconhecimento da nulidade da r. sentença – Apelação provida em parte.

Trata-se de ação na qual a autora alega a nulidade da deliberação acerca do item 1 da assembleia geral de 21 de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

outubro de 2022, do item 1 da assembleia geral de 26 de janeiro de 2023, e por fim do edital de seleção para contratação de síndico profissional, eis que tais deliberações afrontam as normas estatutárias do condomínio. Pleiteia a declaração de nulidade das deliberações eivadas de vício.

A r. sentença (fls. 874/877) julgou improcedente o pedido. Em razão da sucumbência, a autora foi condenada a arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Apelação da autora (fls. 886/928) com pedido de concessão de efeito suspensivo e alegando, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa em razão do indeferimento da produção de prova testemunhal e vício de fundamentação da sentença por deixar de examinar questões fundamentais para o deslinde da causa, tais como o pedido de produção de prova oral e as provas documentais juntadas aos autos. Sustenta, quanto ao mérito, em síntese, que houve desvio e modificação do regime jurídico do condomínio com a implantação de uma estrutura de poder informal que veio a substituir e neutralizar os órgãos legitimamente constituídos para a gestão da copropriedade imóvel, em afronta à convenção condominial. Aponta a inobservância do quórum qualificado previsto na convenção e no art. 1.351 do Código Civil, e a necessidade de anulação do edital de seleção para contratação de síndico profissional, assim como de todos os atos dele decorrentes. Diz ter havido limitações à elegibilidade e favorecimento de candidatos ao cargo de síndico. Busca a anulação da sentença, e, alternativamente, a procedência do pedido.

Contrarrazões do apelado (fls. 935/965) pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

manutenção da sentença.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 975 e 990/992).

Oposição ao julgamento virtual pela apelante (fls. 977/982) e pelo apelado (fls. 985).

Não concedido o efeito suspensivo ao recurso em razão da ausência de relevância na fundamentação jurídica invocada.

Na sessão telepresencial, os patronos das partes apresentaram sustentações orais e, antes de iniciada a apresentação dos votos, o processo foi retirado de pauta para reexame, ficando convencionado que os autos retornariam para julgamento pela via virtual.

É o relatório.

A alegação da autora é de que houve afronta às normas internas do condomínio e ao artigo 1.348 do Código Civil nas deliberações realizadas nas assembleias gerais extraordinárias de 21/10/2022 e 26/01/2023, que aprovaram a contratação de síndico profissional e instituíram grupo gestor para administrar o condomínio, além de alterar regras para síndico morador e estabelecer critérios para os candidatos a síndico sem prévia aprovação em assembleia. Alega a ausência de previsão de órgão administrativo que não sejam o síndico e o conselho fiscal, de forma que foi alterada a convenção sem observância ao quórum qualificado de dois terços dos condôminos.

Primeiramente, não havia a concreta necessidade de produção de outras provas para o esclarecimento das questões em debate, sobretudo a produção de prova testemunhal,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

considerando que os fatos alegados deveriam ser comprovados por meio de prova documental (art. 370, parágrafo único, do CPC).

Isso porque a alegada irregularidade das assembleias, bem como do que foi deliberado pelo condomínio, teria de ser comprovada por meio de documentos que não eram novos, e para cuja juntada as partes tiveram ampla oportunidade. A prova testemunhal, para a demonstração do eventual desrespeito às normas da convenção de condomínio por deliberações de assembleias, seria inútil.

Da mesma forma, a apontada exclusão arbitrária de candidato a síndico profissional por não atender determinados critérios (fls. 922/927) poderia ter sido comprovada por indispensável prova documental, como fez a autora ao juntar atas e editais.

Além disso, a suposta coação exercida contra o ex-síndico, bem como a ameaça de não receber salário, que são objetos de inquérito policial, são assuntos irrelevantes para a pleiteada declaração de nulidade de assembleias. Era permitido, portanto, o julgamento antecipado da lide (art. 355, I, do CPC).

Igualmente não se vê nulidade da sentença pela alegada ausência de fundamentação, considerando que foi devidamente fundamentada e contém a exposição de todos os motivos que levaram ao reconhecimento da improcedência do pedido.

Ademais, o magistrado não está obrigado a se manifestar sobre todas as provas apresentadas pelas partes, devendo se manifestar apenas sobre aquelas que considera necessárias para a solução da lide (STJ, 1ª Seção, EDcl no MS 21.315-DF, Rel. Min. Diva Malerbi, julgado em 08/06/2016). A mera discordância com o resultado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do julgamento não enseja a nulidade da sentença.

Observa-se que o grupo gestor foi composto por 25 subsíndicos, um de cada torre do condomínio, e quatro conselheiros que compõem o conselho fiscal, todos eleitos pelos condôminos com mandato de dois anos cada (fls. 92/102).

Além deles, também foi eleito um síndico profissional, contratado pelo condomínio. Para a eleição do síndico, foi criada um grupo denominado comissão temporária para eleição de síndico profissional, composta por cerca de 30 pessoas que trabalharam durante um mês para colher informações de todos os pré-candidatos, escolhendo por fim 3 (três) candidatos que foram posteriormente apresentados em assembleia para fins de eleição (fls. 94).

A convenção do condomínio, em seu artigo 22, prevê que a administração do condomínio será exercida por um síndico que poderá ser condômino ou estranho ou condomínio (fls. 77). Assim, nada houve de irregular na eleição de síndico profissional, o que é cada vez mais comum em condomínios edifícios de grande porte.

O artigo 31 do mesmo regramento prevê a eleição de 25 (vinte e cinco) subsíndicos, sendo um para cada torre, que serão necessariamente condôminos (fls. 80). Portanto, tampouco há irregularidade na eleição dos subsíndicos que compõem o mencionado grupo gestor.

Já o artigo 32 prevê que a mesma Assembleia que eleger o síndico e os subsíndicos elegerá um conselho fiscal composto de 2 membros efetivos e 2 suplentes, cuja competência está descrita no artigo 33, dentre elas a função de assessor o síndico na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio (art. 33, fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

79).

Contudo, tem razão a apelante no que toca à competência do grupo gestor, formado pelos subsíndicos e pelo conselho fiscal. Isso porque na Convenção Condominial (fls. 64/84), bem como no Regimento Interno (fls. 85/91) não há a atribuição de poderes de decisão aos subsíndicos. Como exposto acima, a função de assessorar o síndico, que em tese poderia ser reconhecida como tendo sido utilizada no caso examinado, é atribuída somente ao conselho fiscal (art. 33, fls. 79).

Assim, o poder de deliberação sobre certos assuntos ou assessoramento do síndico, que também não são previstos em relação aos subsíndicos no Código Civil, deveriam ter sido aprovados em assembleia destinada a esse fim, com a consequente alteração da convenção condominial. Para tanto, seria exigido o quórum especial de dois terços previsto no art. 1.351 do Código Civil.

Observa-se que foi divulgado um edital para a seleção dos candidatos a atuação como síndico, edital esse que continha os requisitos para o cargo (fls. 328/331), que também não são previstos na convenção, assim como a seleção dos candidatos, disposições essas que foram estipuladas pela comissão de eleição, a qual era formada pelos membros do grupo gestor e por um número de moradores composto de um condômino por torre (fls. 551/611, 642/644 e 688/689).

Considerando que os subsíndicos não tinham esse poder de delimitar os requisitos do cargo de síndico, tampouco os moradores não detentores do cargo o teriam. Frisa-se que a função de assessorar o síndico, em relação à qual se poderia cogitar nesse sentido, é atribuída ao conselho fiscal somente (art. 33, fls. 79).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, a estipulação da necessidade de experiência prévia no cargo, disponibilidade para dedicação exclusiva, competência profissional, apresentação de certidões negativas, formação em nível superior, entre outras (fls. 573/574), se deu de forma irregular, como o foi a comprovada exclusão de candidatos ao cargo (fls. 812/822).

Consequentemente, a deliberação sobre os poderes conferidos a 10 membros entre os subsíndicos e conselheiros eleitos, para a assinatura do contrato de sindicatura com modelo de gestão participativa, na mesma assembleia que elegeu o síndico, é também nula. Cabe destacar que o pedido inicial engloba os efeitos das primeiras deliberações (fls. 34/35), razão pela qual desde já fica afastada eventual alegação de que a presente decisão colegiada é *extra* ou *ultra petita*.

Diante do exposto, ficou configurada a desobediência à convenção condominial, ou seja, sem observância da previsão legal que impunha prévia alteração da sobredita convenção, sobretudo quanto ao quórum de aprovação e convocação de assembleias específicas para esses fins. Por essa razão, desnecessária a análise e decisão acerca das demais matérias apontadas no recurso.

Necessária, portanto, a reforma da sentença para reconhecer a procedência dos pedidos e declarar a nulidade da criação do grupo gestor e da instituição da comissão temporária para eleição de síndico profissional, bem como das deliberações de apresentação e aprovação dos contratos para a sindicatura e atuação do grupo gestor, e aprovação dos poderes desse grupo e subsíndicos para assinatura do contrato de sindicatura com modelo de gestão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

participativa, assim como da eleição de síndico ocorridas em assembleias realizadas em 21/10/2022, 26/01/2023 e 29/10/2024, conforme pedido inicial (fls. 34/35).

Posto isso, afastada a pretensão de se anular a r. sentença, **dou provimento em parte** ao recurso para reconhecer a parcial procedência dos pedidos, declarando a nulidade da instituição do grupo gestor e da comissão temporária para eleição de síndico profissional, bem como das deliberações de apresentação e aprovação dos contratos com a sindicatura e atuação do grupo gestor, da aprovação dos poderes do grupo gestor e subsíndicos para assinatura do contrato de sindicatura com modelo de gestão participativa, assim como de eleição de síndico, fatos ocorridos em assembleias realizadas em 21/10/2022, 26/01/2023 e 29/10/2024, conforme pedido inicial (fls. 34/35), prejudicado o exame das demais questões suscitadas por meio da apelação, exceto o pleito de anulação da sentença já superado, cuja rejeição não implica em sucumbência recíproca por serem alternativos os pedidos recursais.

Em razão da reforma, o réu fica condenado a arcar com as despesas sucumbenciais e honorários advocatícios ao advogado da autora, que fixo em 10% do valor dado à causa (artigos 85, § 2º, e 86, parágrafo único, do CPC).

MONTE SERRAT
Desembargador Relator